



Boletín Informativo

Estimados asociados:

En el mes de marzo pasado, se participó activamente en el análisis del proyecto del ley N° 20.580, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, que incluye la creación del Impuesto al Valor Agregado, Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital, Adición a la Ley de Salarios Públicos y Responsabilidad Fiscal de la República (Regla fiscal).

El Lic. Pablo Guier, representante de CAPROBI en la Comisión Fiscal Política de la UCCAEP, hizo un llamado para que se considerará no se continúe discutiendo la conveniencia de las mociones, sino que se exija al Gobierno cumplir con el acuerdo de bajar el gasto público.

Lo que se pretende obtener con la Reforma Fiscal, apenas recaudará el 1.9% del Producto Interno Bruto (PIB), por lo que el déficit fiscal continuará.

El papel del Sector Privado debe ser propositivo, presentar un texto sustitutivo del proyecto, que seguramente contará con la oposición de los sindicatos, cuyo efecto llamará la atención del Gobierno, propiciando espacio a la negociación con todos los actores, de una propuesta conveniente para la economía del país.

Esperamos que la nueva Administración del Presidente Electo, Carlos Alvarado, ponga en marcha medidas efectivas para impulsar la competitividad del país, con el pronto establecimiento de los acuerdos nacionales establecidos en la campaña política.

Los líderes empresariales están dispuestos a trabajar unidos por el bien del país, proponiendo soluciones en los siguientes temas: seguridad ciudadana, control efectivo del gasto público para mitigar el déficit fiscal, infraestructura vial y movilidad urbana, reducción del costo energético y combustibles, reducción de trámites, entre otros, que permitan la reactivación económica.

Insto a todos los asociados a integrarse activamente en el trabajo de las Comisiones de la Cámara.

Rudolf Sauter Echeverría

Presidente
CAPROBI



TOMADO DE EL FINANCIERO, 21 DE MARZO DE 2018.

Hacienda publicó resolución que exige usar factura electrónica a todos los contribuyentes

En noviembre los comprobantes digitales serán obligatorios para todos los profesionales y empresas que brindan servicios

Por: Carlos Cordero Hace 3 horas

El Ministerio de Hacienda publicó este martes 20 de marzo, en el diario oficial La Gaceta, la resolución mediante la cual hace obligatoria la factura electrónica a todos los contribuyentes y establece un nuevo calendario para el segundo semestre del 2018.

Como se había adelantado el 7 de marzo anterior en el *Desayuno Financiero*, organizado por *EF* y la firma Deloitte, la **resolución número DGT-R-012-2018** de la Dirección General de Tributación establece la obligatoriedad para el uso de los comprobantes electrónicos "a todos los obligados tributarios aun no incorporados al sistema".

La primera resolución del 2016 establecía que la factura electrónica empezaba a ser obligatoria para los grandes contribuyentes notificados con anticipación por Tributación y para los contribuyentes de los sectores de salud, contabilidad y administración, y legal.

Asimismo el próximo 1° de abril la factura electrónica deben empezar a usarla los ingenieros, arquitectos e informáticos, y en mayo próximo también tienen que usarla otro grupo variado de profesionales y empresas.

En ese cronograma no estaban incluidos una gran variedad de sectores, profesionales independientes y empresas.



Hay varios proveedores de software para generar facturas electrónicas. Algunos integran el sistema a los empresariales y otros también ofrecen apps para emitir comprobantes a los clientes desde cualquier lugar.



El Ministerio de Hacienda y la Dirección de Tributación Directa emitió la segunda resolución con el calendario final que hace obligatoria la factura electrónica para todos los contribuyentes durante el segundo semestre del 2018. En la foto, funcionarios de ambas entidades cuando iniciaron el sistema de facturación electrónica que ofrece Hacienda.

Nuevo cronograma

La nueva resolución emitida el lunes pasado y publicada al día siguiente en La Gaceta "establece la obligatoriedad para la implementación y el uso de un sistema de facturación electrónica, tiquete electrónico, nota de crédito electrónica y nota débito electrónica, como comprobantes para el respaldo de ingresos, costos y gastos".

El nuevo calendario, de acuerdo a esta resolución, es el siguiente:

- "Todos los obligados tributarios cuyo **último dígito del número de su cédula sea 1, 2, o 3**, estarán obligados a incorporarse al sistema y a iniciar la emisión de facturas electrónicas, a partir del **1 de setiembre del 2018**".

- "Todos los obligados tributarios cuyo **último dígito del número de su cédula sea 4, 5 o 6**, estarán obligados a incorporarse al sistema y a iniciar la emisión de facturas electrónicas, a partir del **1 de octubre del 2018**".

- "Todos los obligados tributarios cuyo último dígito del número de su cédula sea **0, 7, 8 o 9**, estarán obligados a incorporarse al sistema y a iniciar la emisión de facturas electrónicas, a partir del **1 de noviembre del 2018**".

Además, se establece que los obligados tributarios clasificados como **Grandes Contribuyentes Nacionales**, a los cuales se les comunicaba individualmente el inicio de esta obligación en los términos de la resolución DGT-R-51-2017 de 10 de octubre de 2016, deberán empezar a emitir los comprobantes electrónicos de acuerdo al mismo calendario.

La resolución también establece que los **contribuyentes que se encuentren en proceso de inscripción** ante Tributación, para iniciar actividades económicas, deberán observar también lo dispuesto en la resolución.

Lo recomendable, en todo caso, para todos los contribuyentes es que pueden empezar a prepararse y usar los comprobantes electrónicos antes de la fecha de obligación.

La nueva resolución de Hacienda recuerda que el **incumplimiento acarrea las sanciones** establecidas en el artículo 83 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, que pueden ser el 2% de los ingresos reportados en la última declaración o de dos a 100 salarios base (de 862.000 a 43,1 millones).



En defensa del derecho constitucional a la propiedad privada.

Cláusula de arbitraje

Antes de la entrada en vigencia del Monitorio Arrendaticio, como proceso para la resolución de los desahucios, los propietarios incluían en los contratos una cláusula para resolver conflictos mediante el arbitraje, ya que el tiempo de resolución era más expedito.



Actualmente lo recomendable es que los propietarios analicen el costo beneficio de ambos procesos, tomando en consideración aspectos como los honorarios del Centro de Conciliación y Arbitraje y los Árbitros, el tiempo para la toma en posesión del inmueble, monto del alquiler, celeridad en los procesos monitorios arrendaticios y sumarios en las Salas de Audiencias de los Tribunales.

Este es un adelanto de los temas que se tratarán en el seminario “Los arrendamientos en las recientes reformas legales”, que se impartirá el 8 de agosto de 2018.

Timbres fiscales y contratos de alquiler

Cuando se requiere iniciar un proceso de desahucio ante los Tribunales, tal como lo indica la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS), se debe cumplir con una serie de requisitos para garantizar la admisibilidad del proceso. Como primer paso, entregar al inquilino la nota de apercibimiento, comunicando el fin de la tolerancia, por ejemplo por falta de pago; posteriormente se presenta la documentación ante los Tribunales, entre ellos el contrato de alquiler, el cual debe llevar los timbres fiscales, siempre y cuando no sea de vivienda, ya que como se indica en el artículo 17 de la LGAUS, están exonerados de este tributo.

De presentar un contrato sin los timbres, se le impone una multa de hasta 10 veces el monto dejado de pagar.



En el Decreto Ejecutivo No. 39529-H, Cobro Electrónico de Timbres Fiscales, se estableció como único medio para la recaudación de este tributo, publicado el 11 de mayo de 2016, se eliminaron los timbres físicos (estampillas) y se implementó el pago electrónico por medio de entero bancario.

Las especies fiscales fueron eliminadas como tales y su uso ahora equivale al pago electrónico por medio de entero bancario.

Recientemente se emitió un documento de parte de Tributación Directa, en el que se aclara que la multa sólo se aplica, cuando se presenta ante los Tribunales el contrato sin los timbres, por lo que se interpreta que se pueden agregar los timbres en cualquier momento, anterior a la presentación del contrato en estrados judiciales.

Es recomendable eliminar de los contratos, la frase que se venía utilizando: “*se agregan o cancelan los timbres de ley, en el original del contrato de alquiler.*”

Sabía usted que...

- Cuando se efectúa un proceso de selección y contratación de personal, este debe realizarse con un criterio objetivo. Las preguntas de las entrevistas de trabajo, así como las respuestas de los entrevistados, deben registrarse mediante algún método de respaldo, con la autorización de las partes.

La carga de la prueba ahora la tiene el empleador, por lo que se deben establecer procedimientos para documentar todas las acciones laborales de acuerdo a la Reforma Procesal Laboral (RPL).

- El 8 de octubre de este año, entrará a regir el Nuevo Código Procesal Civil (NCPC) que incluye el proceso de monitorio arrendaticio, el cual se ha venido aplicando desde hace cinco años con la entrada en vigencia de la Ley de Monitorio Arrendaticio.

El Nuevo Código Procesal Civil introduce una serie de innovaciones procesales en materia civil, con gran impacto en los procesos por medio de los cuales se resuelven las controversias derivadas de las relaciones de arrendamiento. En ese sentido, es necesario conocer cuáles son los principales cambios en la normativa, su impacto y algunas recomendaciones que permitan a los propietarios y administradores contar con mejores herramientas que favorezcan la protección de sus relaciones inquilinarias. Este tema se desarrollará en el seminario que estamos organizando para el 8 de agosto.

Comuníquese con nosotros:

Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica

San José Costa Rica, Calle 11 entre Avenidas Central y Segunda
Edificio Bellavista, segundo piso, oficina N° 7
Teléfono: (506) 2221-2683
info@caprobi.org
www.caprobi.org



C-A-P-R-O-B-I-Cámara-de-Propietarios-de-Bienes-Inmuebles

